



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 315]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 28, 2001/अग्राहायण 7, 1923

No. 315]

NEW DELHI, WEDNESDAY, NOVEMBER 28, 2001/AGRAHAYANA 7, 1923

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 नवम्बर, 2001

सं. टीएमपी/40/2001-सीओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार कोचीन पत्तन न्यास के पत्तन के नये बंकों के लिए लाइसेंस फीस निर्धारित करने के प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएमपी/40/2001-सीओपीटी

कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी)

आवेदक

आदेश

(5 नवंबर, 2001 को पारित)

यह मामला कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) के इंदिरा गांधी मार्ग, विलिंगडन आइलैंड में स्थित पत्तन के बंकों के लिए लाइसेंस फीस संबंधित आबंटितियों द्वारा बंकों के अधिग्रहण की तारीख से पूर्व प्रभाव से निर्धारित करने के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. सीओपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) पत्तन के मुख्य मार्गों को चौड़ा करने के निर्णय के कारण मार्ग के दोनों ओर स्थित मौजूदा बंकों को हटाना आवश्यक हो गया है।
- (ii) मौजूदा लाइसेंसधारी चूंकि बंकों को खाली करने के लिए तैयार नहीं थे अतः यह निर्णय लिया गया कि उन्हें पत्तन तथा लाइसेंसधारियों के लिए सुविधाजनक स्थलों पर नये बंक दिए जाएं।

- (iii) उपर्युक्त के अनुपालन में रबड़ बोर्ड बिल्डिंग के पश्चिमी साइड और पत्तन शुल्क कार्यालय के दक्षिणी साइड में ईडीसी बिल्डिंग और अर्नाकुलम घाट द्वार के बीच के स्थानों पर ए.सी. शीट की छत और रॉलिंग शटर वाले 28 नये बंक (9-टी बंक और 19-सी बंक) बनाए गए।
- (iv) नये बंकों का आबंटन मौजूदा लाइसेंसधारियों को मौजूदा दरों पर किराये का भुगतान करने और नये बंकों के लिए संशोधित किराये तथा पहले भुगतान किए गए किराये के बीच अंतर की राशि का भुगतान करने पर किया गया था।
- (v) नये निर्मित बंक दो टाइप के हैं - 3.0 मी x 1.5 मी. (टी बंक) और 2.5 मी. x 1.5 मी. (सी बंक)। पत्तन द्वारा भेजे गए किराये के निर्धारण के लागत विवरण में 160/- रुपये प्रति माह प्रति वर्गमीटर की लाइसेंस फीस दर्शाई गई है।

3. इस परिप्रेक्ष्य में, सीओपीटी ने टी-बंकों और सी-बंकों के लिए निम्नलिखित लाइसेंस फीस का अनुमोदन करने का अनुरोध किया है :-

क्र. सं.	बंक का प्रकार	बंक का क्षेत्र	लाइसेंस फीस प्रति माह (रुपये)
I	टी - बंक	3.0 मी. x 1.5 मी.	720
II	सी - बंक	2.5 मी. x 1.5 मी.	600

नोट :

- (क) प्रतिभूति जमा में उपर्युक्त दरों पर 2 माह की लाइसेंस फीस जमा की जाएगी।
- (ख) उपर्युक्त दर बंकों का अधिग्रहण करने की तारीख से लागू होगी।

4. निर्धारित प्रक्रिया के अनुपालन में, प्रस्ताव की प्रति कोचीन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री, कोचीन पोर्ट लीज होल्डर्स एसोसिएशन और केरल व्यापारी व्यवसायी एकोपाना समिति को अपनी टिप्पणियाँ देने के लिए भेजी गई। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार इस प्रकार है :-

केरल व्यापारी व्यवसायी एकोपाना समिति (केवीवीईएस)

प्रस्तावित किराया बहुत अधिक है और निम्नलिखित कारणों से अनुचित है :-

- (i) उपर्युक्त भूमि (अन्यथा) अनुपयोगी भूमि है। दुकान (शॉप) के प्रयोजन से आबंटन करना ही उसका सबसे सार्थक विकल्प है। ऐसी स्थिति में पट्टा किराये की गणना में पूरे भूमि मूल्य को हिसाब में नहीं लिया जाएगा।
- (ii) जिन दुकानदारों की पहले बेहतर स्थानों पर दुकानें थीं उन सबको दूर दराज में भेज दिया गया है। जहाँ कारोबार की बहुत अच्छी संभावना नहीं है।
- (iii) बंक ऐसी भूमि पर बनाए गए हैं जहाँ से उच्च वोल्टता वाले बिजली के केबल गुजरते हैं। यह खतरनाक कारक हो सकता है अतः भूमि का मूल्य निर्धारित करते समय इस बात को ध्यान में रखा जाना चाहिए।
- (iv) लागत विवरण में पूंजी पर ब्याज 15% और निवेश प्रतिलाभ 6% माना गया है जो बहुत अधिक है क्योंकि दोनों एक ही चीज हैं। ब्याज निवेश प्रतिलाभ ही है।
- (v) प्रस्ताव पर इस बात को सम्यक् ध्यान में रखकर सहानुभूतिपूर्वक विचार किया जा सकता है कि विक्रेता बहुत ही गरीब लोग हैं जिनके पास अपने परिवार को पालने का और कोई ज़रिया नहीं है और आर्थिक गतिरोध की इस अवधि में उनके कष्ट और अधिक बढ़ गए हैं। निम्नलिखित सुझाव विचारार्थ प्रस्तुत किए गए हैं :-
- (क) दुकानों को लागत अध्ययन रिपोर्ट में दर्शाए गए मूल्य पर वर्तमान किरायेदारों को ही बेचा जा सकता है।
- या
- (ख) उनसे वार्षिक आधार पर भूमि पट्टे के रूप में मामूली राशि वसूल की जा सकती है; या, प्रति वर्ग मीटर किराये को प्रस्तावित दर से 50% कम किया जाए।

5. केवीवीईएस से प्राप्त टिप्पणियों की प्रति सीओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थी।

6.1 इस प्राधिकरण ने 4 फरवरी 2000 को सीओपीटी के 3.0 मी. x 2.5 मी. के एक बंक के लिए सीओपीटी की दरों के मान में असावधानीवश दिए गए 1200/- रुपये प्रतिमाह के स्थान पर 30 दिसंबर, 1998 से पूर्व प्रभाव से 827/- रुपये प्रतिमाह किराये का पुनर्निर्धारण करने से संबंधित एक आदेश पारित किया था।

6.2 बंक के लाइसेंसधारी, श्री के. साकिर हुसैन ने किराये के निर्धारण को केरल उच्च न्यायालय में चुनौती दी है। केरल उच्च न्यायालय ने अपने 7 अगस्त, 2000 के निर्णय में यह बात कही कि एक ही माप के दो बंकों के लिए पत्तन द्वारा प्रसारित किराया भिन्न-भिन्न होने से लाइसेंसधारियों के बीच भेदभाव होता है। अर्नाकुलम घाट के निकट 16780/- रुपये की पूंजी लागत से निर्मित छोटे बंक के लिए निर्धारित 827/- रुपये प्रतिमाह का किराया बहुत अधिक है, जबकि अस्पताल के निकट उसी माप के वैसे ही बंक शॉप के लिए किराया केवल 375/- रुपये प्रति माह है। अतः श्री साकिर हुसैन से भविष्य में केवल 375/- रुपये प्रति माह का किराया वसूल करने का निदेश दिया।

6.3 सीओपीटी ने निम्नलिखित कारणों से केरल उच्च न्यायालय के समक्ष 7 अगस्त, 2001 के उपर्युक्त निर्णय के विरुद्ध रिट अपील (वर्तमान में लंबित) दायर की :-

- (i) श्री के. साकिर हुसैन द्वारा अधिकृत बंक शॉप का किराया 1989 के शुरु में निर्धारित किया था और उसने अब दस वर्ष बीतने के बाद यह आपत्ति की है कि यह किराया बहुत अधिक है।
- (ii) दरों और किराये का निर्धारण महापत्तन न्यास अधिनियम के उपबंधों के अधीन निर्मित दरों के मान के अनुसार किया गया है और इसीलिए यह तर्क कि इस प्रकार निर्धारित किराया मनमर्जी से निर्धारित किया गया है और बहुत अधिक है, सही नहीं है।
- (iii) इस प्रकार के अन्य बंकों की दरें किसी विशेष बंक के लिए किराया निर्धारण का आधार नहीं हो सकती।
- (iv) श्री अब्दुल्ला को आबंटित बंक 1977 में बना था और इसीलिए 1977 में बने बंक पर लागू किराया लिया जाता है। परंतु 1987 में बने और श्री के. साकिर हुसैन को आबंटित बंक के मामले में वही किराया लागू नहीं किया जा सकता।

7.1 इस मामले में 12 सितंबर, 2001 को कोचीन में संयुक्त सुनवाई की गई। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए :-

कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी)

- (i) नये निर्मित बंक किसी भी दूर-दराज के स्थान पर नहीं बने हैं बल्कि वे सभी अब पहले से अधिक बेहतर स्थानों पर बने हैं।
- (ii) पट्टाधारियों के साथ हुए करार में निर्दिष्ट था कि स्थानांतरण का खर्च पट्टाधारी वहन करेंगे जबकि इस मामले में स्थानांतरण पत्तन के खर्च पर किया गया है।
- (iii) लागत निर्धारण मुख्यतया उस क्षेत्र की सफाई और बंकों के निर्माण पर आधारित हैं; यह भूमि के मूल्य पर आधारित नहीं है। पत्तन ने प्रत्येक स्थिति में संबंधित भूमि के केवल मामूली मूल्य को ही हिसाब में लिया है।
- (iv) बंक पहले दूर-दूर बने हुए थे; अब उन्हें एक ही स्थान पर बना दिया गया है जिससे उन्हें यथा संभव आम सुविधाएँ उपलब्ध करा सकें।

- (v) 'पुरानी दरे' पुराने और लकड़ी के ढाँचों (खोखो) के लिए थीं। इस समय प्रस्तावित किए जा रहे प्रभार 'पक्के' ढाँचों के लिए हैं।
- (vi) 'पुरानी दरें' 1989 में निर्धारित की गई थीं। ऐसी स्थिति में उनमें संशोधन किया जाना है। इसीलिए दरों में वृद्धि होना लाज़िमी है।

7.2 संयुक्त सुनवाई में बार-बार नोटिस जारी किए जाने के बावजूद कोई भी प्रयोक्ता उपस्थित नहीं हुआ।

7.3 संयुक्त सुनवाई में सीओपीटी को परामर्श दिया गया कि वह केरल उच्च न्यायालय में सीओपीटी द्वारा दायर रिट अपील की नवीनतम स्थिति और श्री साकिर हुसैन को आर्बिट्रल बैंक से संबंधित मामले में उच्च न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश के इस प्रस्ताव के संबंध में निहित आशय से भी इस प्राधिकरण को अवगत कराएं।

7.4 सीओपीटी ने एक नोट प्रस्तुत किया उसमें उसने यह उल्लेख किया कि रिट अपील अभी भी उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित है। इसी दौरान सीओपीटी द्वारा दायर अपील का प्रतिवादी (श्री साकिर हुसैन) अन्य लाइसेंसधारियों के लिए लागू मौजूदा दर पर किराये का भुगतान करके अब नये बैंक में स्थानांतरित हो गया है। उसने न तो किराये के वर्तमान निर्धारण के बारे में कोई आपत्ति की और न ही इसे उसने अपने पुराने मामले से जोड़ा है। किराये के निर्धारण का आधार वर्तमान और सभी मामलों में समान रूप से अपनाए जाने वाले मानदंड है; और साथ ही यह भी महसूस किया गया है कि पुराने ढाँचे (बंकों) के और नये निर्मित स्थायी ढाँचों के किरायों को निर्धारण को एक साथ नहीं जोड़ा जा सकता। अतः सीओपीटी ने यह राय दी है कि उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित मामला इस संशोधन से पुराना है; अतः उससे प्रशुल्क का प्रस्तावित संशोधन/निर्धारण प्रभावित नहीं होता।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) केरल उच्च न्यायालय में लंबित श्री के. साकिर हुसैन से संबंधित मुकदमा मित्र स्थान पर बने पुराने बैंक के बारे में है। उसमें उठाया गया मुद्दा पुराने बैंक के किराये के औचित्य के बारे में है। इस प्रकार के मामले में यह कहना उचित नहीं होगा कि इसका सीओपीटी के विचाराधीन प्रस्ताव पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। अतः इस प्राधिकरण द्वारा इस मामले पर अंतिम निर्णय को उसके कारण रोके रखने की कोई आवश्यकता नहीं है।
- (ii) नई दरों के निर्धारण की आवश्यकता नये स्थान पर नये बैंकों के निर्माण के कारण उद्भूत हुई है।

नये बैंकों के निर्माण की आवश्यकता जिन स्थानों पर पुराने बैंक बने हुए थे उन स्थानों पर सड़कों को चौड़ा करने का निर्णय लिए जाने के कारण उद्भूत हुई है।

- (iii) उस स्थान से विस्थापित पुराने बैंकों के सभी लाइसेंसधारियों को नये स्थान पर अंतरित कर दिया गया है। महत्वपूर्ण बात यह है और जैसा कि सीओपीटी ने विशेष संकेत भी किया है कि सभी (पुराने) लाइसेंसधारी जिन्हें पट्टा करार के अनुसार अपने खर्च पर वहाँ से हटना था, वास्तव में पत्तन के खर्च पर स्थानांतरित हो गए हैं।
- (iv) पट्टाधारियों का यह विवाद है कि उन सभी को बेहतर स्थान से हटाकर दूर-दराज में डाल दिया गया है। इसका सीओपीटी ने जोरदार खंडन किया है। उसके अनुसार अब सभी लोगों के बेहतर स्थान पर अंतरित किया गया है। इस मामले में संयुक्त सुनवाई के लिए सीओपीटी सीओपीटी का दौरा करने के समय उक्त स्थल का निरीक्षण किया गया। यह पत्तन क्षेत्र के केंद्रीय स्थल पर मुख्य मार्ग से लगा हुआ क्षेत्र है और जैसा कि सीओपीटी ने जोर देकर कहा भी है कि अंक पहले दूर-दूर बेतरतीब बने हुए थे, अब उन सभी को एक ही स्थान पर कर दिया गया है जिससे उन्हें आम सुविधाएँ मुहय्या कराई जा सकती हैं।
- (v) केवीवीईएस की यह माँग कि पट्टा किराये की गणना के लिए भूमि के पूरे मूल्य को हिसाब में नहीं लिया जाएगा, पत्तन द्वारा पहले ही स्वीकार कर ली गई है। सीओपीटी ने पुष्टि की है कि लागत निर्धारण मुख्यतया क्षेत्र की साफ-सफाई और बैंकों के निर्माण पर आधारित है; यह भूमि के पूरे मूल्य पर आधारित नहीं है; भूमि के केवल मामूली मूल्य को ही हिसाब में लिया गया है।

यहाँ यह भी उल्लेखनीय होगा कि 'पुरानी दरें' पुराने और लकड़ी के बने ढाँचों के लिए थीं जबकि इस समय प्रस्तावित दरें 'पक्के' ढाँचों (अर्थात् ए.सी. शीट की छत और रॉलिंग शटर वाले ढाँचों) के लिए हैं। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि 'पुरानी दरें' 1989 में निर्धारित की गई थीं और उन्हीं के कारण ही पुराने स्थल पर और पुराने बैंकों के लिए किराये में वृद्धि हुई होगी।

- (vi) पत्तन द्वारा अपने प्रस्ताव के समर्थन में प्रस्तुत लागत विवरण में बकों की पूँजी लागत पर 21% (व्याज के 15% और निवेश पर प्रतिलाभ के 6%) का प्रतिलाभ दिखाया गया है। महापत्तना के मामले में यह प्राधिकरण वर्तमान में निप्रेक्षित पूँजी पर 19.5% की दर पर प्रतिलाभ की अधिकतम दर की अनुमति दे रहा है जिसमें प्रतिस्थापन निधि और विकास निधि के लिए 3% का अंशदान शामिल है। उक्त बंक ए सी शीट की छत और रॉलिंग शटर से बने हैं। इस सुविधा के विकास में ऐसा कोई खास निवेश नहीं किया गया है जिससे विकास/प्रतिस्थापन की संभावित आवश्यकताओं को पूरा

करने के लिए विशिष्ट निधि के सृजन की आवश्यकता हो। ऐसी स्थिति में इस प्राधिकरण के लिए यह आवश्यक है कि वह संबंधित आबंटितियों द्वारा नये बकों के अधिग्रहण की तारीख से नई दरों को पूर्व प्रभाव से लागू करें।

- 9.1 परिणामस्वरूप और उपर्युक्त तर्कों तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण संबंधित आबंटितियों द्वारा नये बकों के अधिग्रहण की तारीख से पूर्व प्रभाव से निम्नलिखित दरों को अनुमोदित करता है -

क्र. सं.	बंकर का प्रकार	बंक का क्षेत्र	लाइसेंस फीस प्रति माह (रुपये)
1.	टी-बंक	3.0 मी x 1.5 मी	526
2.	सी-बंक	2.5 मी. x 1.5 मी.	438

नोट : प्रतिभूति जमा की राशि उपर्युक्त दरों पर 2 माह की लाइसेंस शुल्क की राशि होगी।

- 9.2. सीओपीटी को निदेश दिया जाता है कि वह अपनी दरों के मान में तदनुसार संशोधन करे।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[सं. विज्ञापन/III/IV/143/2001/असाधा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 28th November, 2001

No. TAMP/40/2001-COPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Cochin Port Trust for fixation of licence fee for port's new bunks as in the Order appended hereto

SCHEDULE

Case No. TAMP/40/2001-COPT

The Cochin Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 5th day of November 2001)

This case relates to a proposal from the Cochin Port Trust (COPT) for fixation of licence fee for Port's new bunks at Indira Gandhi Road, Willingdon Island with retrospective effect from the date of taking over of the bunks by the respective allottees.

सं. विज्ञापन/143/2001-2

2. The COPT has made the following points in its proposal:
- (i). The decision of the Port to widen its main roads necessitated removal of the existing bunks situated on the sides of the road.
 - (ii). Since the existing licensees were not ready to vacate the bunks, it was decided to offer new bunks to them at places convenient to the Port as well as to the licensees.
 - (iii). In pursuance of the above, 28 new bunks (9-T bunks and 19-C bunks) with A.C. Sheet roofing and rolling shutters, were constructed at places between the EDC building and Ernakulam Wharf Gate, Western side of Rubber Board Building and Southern side of Portage Office.
 - (iv). The new bunks were allotted to the existing licensees on payment of rent at the existing rates subject to payment of difference between the rent paid and the revised rent of the new bunks.
 - (v). The newly constructed bunks are of two types viz. 3.0m X 1.5m (T-bunks) and 2.5m X 1.5m (C-bunks). The cost statement for fixation of rent as sent by the Port indicates a licence fee of Rs.160/- per month per sq. mtr.

3. In this backdrop, the COPT has requested for approval of the licence fees for T-bunks and C-bunks as given below:

Sl. No.	Type of bunk	Area of the bunk	Licence fee per month (Rupees)
I	T-Bunks	3.0m x 1.5m	720
II	C-Bunks	2.5m x 1.5m	600

Note:

- (a). Security deposit shall be 2 months' licence fee at the above rates.
- (b). The above rate will be applicable from the date of taking over of the bunks.

4. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the proposal was forwarded to the Cochin Chamber of Commerce & Industry, the Cochin Port Lease Holders Association, and the Kerala Vyapari Vyavsayai Ekopana Samithi for comments. The comments received are summarised below:

Kerala Vyapari Vyavsayai Ekopana Samithi (KVVES)

The proposed rent is exorbitant and unreasonable on account of the following reasons:-

- (i). The land in question is an (otherwise) unusable strip. Allotment for shop purposes is the only meaningful option available. That being so, the full land value shall not be taken into account for computation of lease rents.
- (ii). The shopkeepers who earlier had shops at better locations have all now been pushed to an isolated spot where prospects of business are not at all good.
- (iii). The bunks are constructed over a strip of land under which high voltage electricity cables pass. This introduces a risk factor which must be taken into account while deciding the value of the land.

- (iv). In the cost statement, 15% and 6% considered towards interest on Capital and return of investment respectively is too much as both are the same. The interest is a return from investment.
- (v). The proposal may be examined sympathetically giving due consideration to the fact that vendors are poor people who have no other way to feed their family and that their sufferings have enhanced during this period of economic stagnation. The following suggestions are given for consideration:
 - (a). The shops' rooms may be sold to the present occupants at the value shown in the cost study report.
 - or
 - (b). A nominal land lease be recovered from them annually; or, the rent per square meter may be reduced to 50% of the proposed rates.

5. A copy of the comments received from the KVVES was sent to the COPT as feedback information.

6.1. This Authority had passed an order on 4 February 2000 relating to re-fixation of rent for one of the bunks of the COPT admeasuring 3.0m X 2.5m at Rs.827/- per month with retrospective effect from 30 December 1998 in place of Rs.1200/- per month inadvertently given in the Scale of Rates of the COPT.

6.2. The licensee of the bunk, Shri. K. Sakir Hussain has challenged the assessment of the rent in the High Court of Kerala. The Kerala High Court, in its judgment dated 7 August 2000 upheld the fact that the rent for two bunks of the same size, charged by the port are different, discriminating between the licensees. The rent of Rs. 827/- per month fixed for a small bunk constructed at a capital cost of Rs. 16780/- near the EKM wharf is exorbitant; and, at the same time the rent for the similar bunk shop of same size near the hospital is only Rs. 375/- per month. Hence directed the port to levy a rent of only Rs. 375/- per month from Sh. Sakir Hussain prospectively.

6.3. The COPT has filed a writ appeal against the above judgment dated 7 August 2001 (presently pending) before the High Court of Kerala on the following grounds:

- (i). The rent in respect of bunk shop occupied by Shri. K. Sakir Hussain was fixed as early as 1989 and he now questioned it as excessive, after a lapse of ten years.
- (ii). The rates and rents are prescribed in accordance with the Scale of Rates framed under the provisions of the MPT Act, 1963 and, therefore, the argument that the rent so fixed is arbitrary and excessive is not correct.
- (iii). Rents of such other bunks cannot form the basis of fixation of a rent for a particular bunk.
- (iv). The bunk allotted to Shri. Abdullah was constructed in 1977 and, therefore, the rent applicable to the bunk constructed in 1977 was followed. This, however, cannot be followed in the case of bunk constructed in 1987 and allotted to Shri. K. Sakir Hussain.

7.1 A joint hearing in this case was held on 12 September 2001 in Cochin. At the joint hearing the following submissions were made:

Cochin Port Trust (COPT)

- (i). The newly constructed bunks are not at all located in an isolated spot. On the contrary, all of them are better located now.

- (ii). Contrary to the Agreement with the lessees which stipulate that any shifting will be at the lessee's cost, in this case, the shifting has been at Port's cost.
- (iii). The costing is based mainly on cleaning up of the area and on construction of the bunks; it is not based on value of the lands. In any case, the port has taken into account only a nominal value of the lands concerned.
- (iv). The bunks were earlier scattered; they have all now been aggregated in one place so that they can avail of common facilities wherever possible.
- (v). The 'old rates' were for old and wooden structures. The charges now being proposed are for 'pucca' structures.
- (vi). The 'old rates' were fixed in 1989. That being so, they have been overdue for revision. The rates are, therefore, bound to increase.

7.2. No user was present in the joint hearing in spite of notices issued in this regard.

7.3. At the joint hearing, the COPT was advised to inform this Authority of the latest position in the writ appeal filed by the COPT in the High Court of Kerala as also of the implication for this proposal of any order passed by the High Court in the case relating to the bunk allotted to Shri. Sakir Hussain.

7.4. The COPT has submitted a note stating that the writ appeal is still pending before the High Court. In the meanwhile, the respondent (Shri. Sakir Hussain) in the appeal filed by the COPT has now shifted to the new bunk on payment of rent at the existing rate as it is made applicable to all other licencees. He has not raised any objection to the current fixation of rent nor has he linked this with his old case. The basis of fixation of rent is as per the standard norms present and followed uniformly in all such cases; and also, it is felt that fixation of rent for the old structure (bunks) and the newly constructed permanent structure cannot be linked. The COPT has, therefore, opined that the case pending before the High Court being antecedent to this revision may not affect the proposed revision/fixation of tariff.

8. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and based on a collective application of mind, the following position emerges:

- (i). The litigation pending in the High Court of Kerala, relating to Shri. K. Sakir Hussain, is about an old bunk at a different location. The issue agitated therein is about reasonableness of the rent for the old bunk. Such a case cannot reasonably be said to have any bearing on the COPT proposal under consideration. Final consideration of this case by this Authority need not, therefore, be held up on that account.

- (ii). The need for prescription of new rates has arisen because of construction of new bunks at a new location.

The need for construction of the new bunks has arisen because of a decision to widen the roads at the place(s) where the old bunks were located.

- (iii). All the licencees of the old bunks upon dislocation from there have been accommodated at the new site.

Significantly, as has been highlighted by the COPT, all the (old) lessees, who could as per the lease agreements have been required to move at their cost, have actually been shifted at the port's cost.

- (iv). The lessees' contention that they have all been pushed from better locations to an isolated spot has been vehemently denied by the COPT according to whom all of them are better located now. At the time of the visit to the COPT for the joint hearing in this case, the site in reference was seen. It is alongside a main road in a central location of the port area. And, as has been rightly stressed by the COPT, the bunks, which were earlier scattered, have all now been aggregated in one place so that they can avail of common facilities.

- (v). The KVVES' demand that the full land value shall not be taken into account for computation of lease rents has already been conceded by the port. The COPT has confirmed that the costing is based mainly on cleaning up of the area and on construction of the bunks; it is not based on full value of the lands; only a nominal value of the lands has been taken into account.

It is also relevant here to recognise that the 'old rates' were for old and wooden structures whereas the rates now proposed are for 'pucca' structures (i.e., with A.C. Sheet roofing and rolling shutters). In this context, it is also relevant to recognise the fact that the 'old rates' were fixed in 1989; and, would have been liable to be increased even at the old site and for the old bunks at that.

- (vi). Another noteworthy fact, as has rightly been stressed by the COPT, is that all the lessees have accepted the new allotments at the new site and have peacefully been doing business from there. In this backdrop, the fact that none of the lessees was present at the joint hearing in spite of issue of notices, can be seen to be indicative of their acceptance of the new arrangement.
- (vii). The cost statement furnished by the Port in support of its proposal considers a return of 21% (15% towards interest and 6% towards return on investment) on the capital cost of the bunks. In case of major port trusts, this Authority is presently allowing a maximum rate of return @ 19.5% on capital employed which includes a 3% contribution each towards Replacement Fund and Development Fund. The bunks in reference are built with AC roofing and roller shutters. There is no significant investment in developing this facility, which warrants creation of specific funds to meet future needs of development/replacement. That being so, it is reasonable to reckon with a return of only 13.5% in this case. If this is done, the monthly licence fee stands revised to Rs.116.80 per sq. meter.
- (viii). The modified calculation of licence fee indicates a monthly licence fee of Rs.438/- for C-bunks and Rs.526/- for T-bunks, which are approved.
- (ix). The COPT has allowed the lessees to occupy the new bunks at the old rates subject to the understanding that they will pay the difference when the new rates are notified. That being so, it is necessary for this Authority to give retrospective effect to the new rates from the date of occupation of the new bunks by the respective allottees.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the following with retrospective effect from the date of occupation of the new bunks by the respective allottees:-

Sl. No.	Type of bunk	Area of the bunk	License fee per month (Rupees)
1.	T-Bunks	3.0m x 1.5m	526
2.	C-Bunks	2.5m x 1.5m	438

Note:

- (i). Security deposit shall be 2 months' license fee at the above rates.

9.2. The COPT is directed to amend its Scale of Rates accordingly.

S. SATHYAM, Chairman

[No. ADVT/III/IV/143/2001/Exty.]

36754/2001-3

